



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Variante al Piano degli Interventi denominata "Area di espansione residenziale di Ca' Cornaro", adottata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 27/02/2014. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

L'anno 2014 il giorno SEI del mese di NOVEMBRE alle ore 18.00 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione fatta con avvisi scritti e comunicati ai signori Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione - seduta pubblica.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto:

	P	A	G		P	A	G
1. Poletto Riccardo	p			17 Finco Maria Federica	p		
2. Reginato Giovanni	p			18 Marin Roberto	p		
3. Bertoncetto Paola	p			19 Monegato Stefano	p		
4. Cavalli Elisa	p			20 Scotton Mariano	p		
5. Busnelli Maria Cristina	p			21 Savona Alessio	p		
6. Borsato Gianandrea	p			22 Bizzotto Tamara	p		
7. Ferraro Carlo	p			23 Bernardi Dario	p		
8. Bussolaro Alice	p			24 Conte Annamaria	p		
9. Ganzina Antonio	p			25 Zonta Andrea	p		
10. Fiorese Antonio	p						
11. Merlo Mariella	p						
12. Faccio Alessandro	p						
13. Bindella Mattia	p						
14. Masolo Renzo	p						
15. Santini Teresina	p						
16. Bernardi Bruno	p						

Presenti n. 25      Assenti n. //

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

	P	A		P	A
1. Campagnolo Roberto	p		5. Mazzocchin Oscar	p	
2. Bertoncetto Erica	p		6. Munari Linda	p	
3. Ciccotti Giovanna	p		7. Vernillo Angelo	p	
4. Cunico Giovanni Battista	p				

Assume la presidenza il Consigliere

Assiste il Segretario Generale dott. Antonello Accadia

#### AREA V URBANISTICA

Parere favorevole per la regolarità tecnica a' sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n.267/2000 (Firma) dott. R. Cortese data 29/10/2014

#### SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

Parere favorevole per la regolarità contabile a' sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n. 267/2000 (Firma) \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

#### SEGRETARIO GENERALE

Parere favorevole per la legittimità a' sensi art.35 - 7° comma Statuto Comunale (Firma) dott. A. Accadia data 29/10/2014

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Nominati scrutatori i Signori: **Bussolaro - Masolo - Savona**

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

**l'Assessore Linda Munari riferisce al Consiglio quanto segue:**

La presente variante al Piano degli Interventi è stata adottata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 in data 27/02/2014, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.

La variante riguarda il riassetto delle modalità attuative e dei contenuti qualitativi minimi di progetto di un'area che da oltre trent'anni è prevista in trasformazione dagli strumenti urbanistici generali, ma che è rimasta sostanzialmente inattuata almeno per la sua parte centrale e più estesa.

L'edificazione ha interessato, nell'ultimo decennio, solo alcuni comparti posti al margine dell'area: la porzione più estesa invece è ancora coltivata o abbandonata anche a causa della inerzia di una parte dei proprietari e delle oggettive complessità derivanti dalla estensione della zona soggetta a pianificazione attuativa unitaria.

Da rilevare innanzitutto che nel tempo, il comune ha approvato modifiche alle iniziali previsioni anche dopo aver approvato un Piano Particolareggiato Esecutivo rimasto sulla carta; infatti con la variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 458 del 11/02/2005 è stato previsto lo stralcio della quota PEEP e di riduzione degli indici edificatori nonché la individuazione e stralcio dall'obbligo di intervento unitario dei comparti autonomi d'intervento perché localizzati ai margini.

Tuttavia i problemi derivanti dal coordinamento unitario della parte centrale hanno bloccato qualsiasi iniziativa già sul nascere.

In più occasione parte delle ditte proprietarie hanno manifestato l'interesse ad intervenire previo superamento dei vincoli determinati dalla complessità ed estensione dell'ambito.

A seguito di un incontro con tutte le ditte proprietarie, presenti i tecnici dalle stesse indicati, tenutesi in data 03/03/2010 presso la sala Farmacasa, l'Amministrazione Comunale ha dato attivazione ad un tavolo tecnico di lavoro che ha visto il coinvolgimento dell'Area Urbanistica, del gruppo di tecnici incaricati dai proprietari e degli stessi proprietari nella ricerca di una soluzione progettuale in grado di coniugare fattibilità e sostenibilità, adatto ai luoghi e adeguato ai tempi che viviamo.

Le Nuove Linee Guida di Progetto, definite a conclusione di un lavoro che necessariamente si è protratto nel tempo, stabiliscono le regole da rispettare nella attuazione dell'area e tendono al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

**obiettivo n. 1 - sostenibilità urbanistica:** i nuovi quartieri residenziali e misti dovranno essere il più possibile integrati funzionalmente al tessuto urbanistico e infrastrutturale esistente evitando la formazione di comparti chiusi;

**obiettivo n. 2 - sistema di accessibilità e mobilità sostenibile:** la progettazione della viabilità di distribuzione interna ai comparti dovrà far riferimento ai criteri applicati nelle isole ambientali, ovvero nelle "Zone 30", quindi sezioni stradali carrabili ridotte al minimo con ampi marciapiedi e filari alberati al margine. I percorsi ciclo-pedonali dovranno costituire una rete estesa di relazione tra comparti, con gli insediamenti, le aree verdi, i servizi interni al comparto ed esterni;

**obiettivo n. 3 - sostenibilità ambientale e paesaggistica:**

- Dovranno essere valorizzate le risorse ambientali attuando il sistema ecorelazionale e del verde pubblico come riportato nella tavola delle Linee Guida Indicative di Progetto;
- inoltre si dovrà:
- rispettare i valori paesaggistici;
  - contenere l'inquinamento luminoso;
  - contenere e prevenire l'inquinamento da rumore;

**obiettivo n. 4 - qualità architettonica:** stabilire norme ed indirizzi finalizzati alla definizione di soluzioni architettoniche di qualità;

**obiettivo n. 5 - sostenibilità energetica:** stabilire regole per il contenimento dei consumi energetici, l'adozione di adeguate soluzioni tecniche per il risparmio e l'efficienza energetica e per lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili;

Con il provvedimento di adozione della presente variante è stato approvato l'emendamento che ha stralciato l'obiettivo n. 6 - sostenibilità sociale.

Per l'intervento che riguarda il PUA n. 10, sono proposti tre Comparti attuativi denominati: Comparto 1 Nord; Comparto 2 Centro; Comparto 3 Sud.

Ciascun Comparto può attuarsi in modo autonomo ed eventualmente per stralci funzionali, ma il coordinamento di progetto preliminare alla fase attuativa dovrà verificare/definire, anche in relazione agli altri Comparti di Piano degli Interventi e con dettaglio progettuale variabile e vincolante come sotto specificato tra parentesi, quanto segue:

- le opere e gli interventi necessari per assicurare il rigoroso rispetto di quanto stabilito in sede di Valutazione di Compatibilità Idraulica V.C.I. del Piano di Assetto del Territorio, approvata dal Genio di Civile di Vicenza prot. n. 372641 in data 20.06.2006 (dimostrazione, verifica di fattibilità, dettagli e progetti tipo delle opere di mitigazione);
- l'accessibilità delle aree dalla viabilità principale e la loro autonomia funzionale (dimostrazione e verifica di fattibilità urbanistica);
- la coerenza d'insieme e la continuità delle opere riferite alla viabilità e alla rete ciclo - pedonale (dimostrazione e verifica di fattibilità urbanistica);

- la coerenza d'insieme e la continuità delle opere riferite alla rete ciclo - pedonale (dimostrazione e verifica di fattibilità urbanistica);
- il dimensionamento (dettaglio esecutivo) e la fattibilità della rete dei sottoservizi e degli impianti tecnologici necessari (dimostrazione e verifica di fattibilità urbanistica);
- la localizzazione (individuazione planimetrica) e la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verifica di fattibilità urbanistica);
- le caratteristiche tipologico-costruttive e materiali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (dettagli d'insieme e particolari);
- linee guida architettoniche delle masse, degli allineamenti, delle tipologie dei fabbricati da localizzare (dettagli d'insieme e particolari);
- la continuità eco-relazionale dell'assetto ambientale (dimostrazione e verifica di fattibilità con dettagli e progetti-tipo);

A lavoro di progettazione ultimato, prima del provvedimento di adozione della presente variante, è pervenuta una comunicazione (prot. n. 64939/2013 del 23/10/2013) da parte del proprietario dei terreni posti a nord - est dell'area con richiesta di stralcio della previsione edificatoria e riclassificazione come "Zona agricola di pianura". La richiesta è risultata accoglibile in considerazione della non interferenza con il razionale assetto delle infrastrutture primarie da prevedere per la parte restante dell'area edificabile. Sono fatte salve le opere primarie di riassetto della viabilità, la continuità delle piste ciclabili ed il recupero-valorizzazione della roggia Cornara come percorso ciclabile, verde ecologico e per il tempo libero, previsione conservata nella tavola " Planimetria Generale - Linee Guida Indicative"

#### **PREMESSO che**

- la LR 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" dispone che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore Comunale articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 28/06/2006, il Comune di Bassano del Grappa ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), redatto in conformità all'art. 15 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in Conferenza dei servizi in data 07/08/2007 e in data 24/10/2007 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 4141 in data 18/12/2007. La D.G.R.V. è stata pubblicata sul BUR n. 7 in data 22/01/2008 ed il Piano di Assetto del Territorio è divenuto efficace il 06/02/2008;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 in data 22/07/2010, di presa atto della illustrazione del Documento programmatico del Sindaco, così come previsto dall'art. 18 - 1° comma della LR 23 aprile 2004 n. 11, è prevista, tra l'altro, la redazione del Piano degli Interventi (P.I.) per diverse fasi e tematiche;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 27/11/2008 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi denominato "Prima fase di adeguamento del PRG/PI ai contenuti del PAT";
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22/04/2009 è stata approvata la Variante al PRG/PI denominata "Piano degli interventi per la riqualificazione urbanistica e ambientale del sistema insediativo mediante il rafforzamento delle polarità esistenti collinari e montane";
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 01/03/2012 è stato approvato il "Primo Piano degli Interventi - revisione cartografica e normativa del PRG/PI in adeguamento al PAT ed a successive disposizioni normative ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i.";
- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 27/02/2014 è stata adottata la Variante al Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, denominata "Area di espansione residenziale di Ca' Cornaro";
- in data 18/02/2014, la Variante è stata posta all'o.d.g. della III Commissione Consiliare Territorio;
- la variante di cui sopra è stata pubblicata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 8 della L.R. 11/2004 e s.m.i., mediante deposito, unitamente al provvedimento di adozione, in libera visione al pubblico, nell'orario d'ufficio presso la segreteria dell'Area Urbanistica, a partire dal 26/03/2014 e fino al 24/04/2014 compreso. Il termine per la presentazione delle osservazioni scadeva il giorno 27/05/2014;

- entro i termini previsti sono pervenute n. 5 osservazioni versate agli atti, contenute nell'**Allegato 1** alla presente deliberazione e di seguito elencate:

N.	DITTA	PROT. n.	DATA
1	B&C S.r.l.	2014/31265	08/05/2014
2	Scotton Tarcisio	2014/35003	23/05/2014
3	Bortignon Giuseppe - Bortignon Renato - Bortignon Roberta	2014/35112	23/05/2014
4	Bontorin Domenico - Campana Matteo - Zonta Michela - Zurlo Fabiana	2014/35500	26/05/2014
5	Andolfato Roberto	2014/35817	27/05/2014

- il servizio urbanistica comunale ha predisposto una proposta di controdeduzione alle suddette osservazioni contenute nell'**Allegato 2** alla presente deliberazione;

**Tutto ciò premesso,**

### il Consiglio Comunale

**Udita** la relazione dell'Assessore Linda Munari sull'argomento in oggetto;

**Vista** la Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 27/02/2014 di adozione della Variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, denominata "Area di espansione residenziale di Ca' Cornaro", composta dal "Fascicolo unico degli elaborati di Analisi e di Variante";

**Verificato** che tale Variante è stata pubblicata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 8 della L.R. 11/2004 e s.m.i., mediante deposito, unitamente al provvedimento di adozione, in libera visione al pubblico, nell'orario d'ufficio presso la segreteria Comunale, a partire dal 26/03/2014 e fino al 24/04/2014 compreso. Il termine per la presentazione delle osservazioni scadeva il giorno 27/05/2014;

**Dato atto** che entro i termini previsti sono pervenute n. 5 osservazioni versate agli atti e di seguito elencate:

N.	DITTA	PROT.	DATA
1	B&C S.r.l.	2014/31265	08/05/2014
2	Scotton Tarcisio	2014/35003	23/05/2014
3	Bortignon Giuseppe - Bortignon Renato - Bortignon Roberta	2014/35112	23/05/2014
4	Bontorin Domenico - Campana Matteo - Zonta Michela - Zurlo Fabiana	2014/35500	26/05/2014
5	Andolfato Roberto	2014/35817	27/05/2014

**Preso atto** delle proposte di controdeduzioni predisposte dall'Area V° Urbanistica e contenute nell'**Allegato 2** alla presente deliberazione;

**Dato atto** che con nota del 06/02/2014 è stato richiesto il parere previsto dalla Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10/05/2006 modificata dalla D.G.R.V. N. 1841 del 19/06/2007, in merito alla valutazione di compatibilità idraulica e che ai sensi dell'allegato A alla Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009, non essendo pervenute motivate obiezioni da parte dell'ente preposto, la verifica si intende positiva;

**Considerato** che la Variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, denominata "Area di espansione residenziale di Ca' Cornaro" risulta coerente con il Piano di Assetto del Territorio vigente e con gli obiettivi programmatici contenuti nel Documento del Sindaco di cui alla presa atto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 in data 22/07/2010;

**Visti** gli artt. 6 e 18 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e l'articolo 11 della L. 07/08/1990, n. 241;

**Visti** gli artt. 42 e 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

**Visti** gli artt. 13, 35 e 39 dello Statuto Comunale;

**Acquisiti** i pareri espressi nel frontespizio della presente deliberazione;

**Uditi** gli interventi di cui alla discussione:

**ASSESSORE MUNARI LINDA**

Inquadro brevemente l'argomento. Si tratta di una variante al P.I., al Piano degli Interventi, che interessa una porzione di territorio piuttosto estesa, localizzata a San Vito, che credo conosciamo tutti molto bene. Il primo piano era previsto nel PRG, quindi nel vecchio strumento urbanistico, da oltre 20 anni e prevedeva un'importante trasformazione del tessuto urbanistico. Il carico insediativo previsto era di 1500 abitanti teorici. Non era mai stato portato a realizzazione, anche per l'importanza dell'intervento. Nel 2005 è stata approvata in Regione la variante al primo piano, che era stato precedentemente progettato, l'urbanizzazione non era mai stata attuata per varie ragioni, tra cui anche i costi legati alle opere. La variante ha comportato tre modifiche sostanziali al primo piano previsto in PRG: la riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale, che è passato ad un valore molto ridotto, di 0,21 mt. quadri su metro quadro, si eliminava l'obbligo di realizzazione della quota prevista ad edilizia residenziale pubblica e si è prevista la possibilità per i proprietari dei lotti localizzati ai margini dell'area di procedere con iniziative autonome. L'obiettivo era, quindi, rendere possibile l'attuazione del piano portando ad una riduzione della densità di edificazione e salvaguardando i diritti edificatori che erano stati acquisiti nel tempo dai privati.

È stato previsto che la parte centrale del piano fosse rimasta soggetta ad intervento unitario in ragione della sua conformazione. All'inizio del 2010 i proprietari del comparto centrale, a fronte dell'evidente difficoltà di arrivare ad una soluzione condivisa di realizzazione, hanno proposto di studiare una nuova variante per capire se si potesse arrivare anche in quel caso ad un'edificazione a stralci. A seguito delle istanze della proprietà, la scorsa Amministrazione ha quindi deciso di convocare un tavolo tecnico, al quale erano seduti i proprietari delle aree interessate, i tecnici dei proprietari e i tecnici dell'Amministrazione, per cercare di arrivare ad una soluzione che potesse portare all'attuazione di questa cosa che da tempo dormiva. Si è arrivati, quindi, alla conclusione di permettere la realizzazione del piano per tre comparti principali, inquadrati all'interno di una progettazione complessiva, la cui normativa è costituita da linee guida di massima previste dalla variante. Ogni comparto può attuarsi in maniera autonoma o anche per stralci funzionali. Le connessioni viarie che erano state inizialmente pensate, ai tempi del primo PRG, come importanti arterie carrabili, sono state riportate a livello della viabilità di quartiere, con sezioni carrabili contenute e velocità di percorrenza ridotte, presenza di connessioni ciclabili e presenza di alberature ai margini sia delle piste ciclabili sia delle vie carrabili. La progettazione è stata orientata anche dalla presenza di elementi naturali, quali la roggia Cornara, e guardando alla loro conservazione.

Prima dell'adozione della variante, i proprietari dell'area situata a nord est hanno chiesto lo stralcio della stessa e si è potuto stralciare tale area in quanto l'area era marginale e quindi il suo stralcio non avrebbe compromesso la fattibilità del piano e né compromesso la conformazione viaria come era stata ideata.

Dopo il deposito sono arrivate 5 osservazioni. Chiedo al Presidente come vuole che gestiamo la questione. Leggo tutte le osservazioni?

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CARLO FERRARO**

Direi di no. Sono agli atti. Quindi li diamo per acquisiti.

**ASSESSORE MUNARI LINDA**

D'accordo.

**CONSIGLIERE ZONTA ANDREA - BASSANO CONGIUNTA**

Premetto solo un paio di osservazioni, non le ho fatte prima. Ho stralciato quello che pensavo di dire, ma due cose le devo dire. Presidente, non ho nessun problema politico, come lei accennava prima, anzi ci mancherebbe, ho forse problemi amministrativi, ho forse problemi di lavoro, ma non problemi politici.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CARLO FERRARO**

Mi scusi, non ho detto problemi politici, dicevo che il tema era politico, non era un'offesa personale.

**CONSIGLIERE ZONTA ANDREA - BASSANO CONGIUNTA**

E al Sindaco vorrei dire solo una cosa. Spero, visto che lui è il garante di questa Amministrazione, di avere in futuro la possibilità di dire quello che penso, anche se è contro quello che ha fatto la passata Amministrazione, perché non tutto quello che ha fatto la passata Amministrazione - e lo dico pubblicamente - è da me condiviso. Pertanto vorrei non essere più citato e non essere in qualche modo sollecitato a questioni che non mi competono. Io faccio e farò sempre quello che credo. Penso che con l'arroganza e la supponenza si innalzino muri e non si crei dialogo. Preferirei creare dialogo e in questo, signor Sindaco, ho fiducia in lei.

Veniamo però all'argomento. L'argomento è la variante al Piano Cà Cornaro. Ritengo sia stato fatto un ottimo lavoro, qui voto a favore anche perché la passata Amministrazione aveva adottato questa variante. Ringrazio gli uffici, e qui è presente il dottor Cortese, perché credo abbiano redatto, nel loro

possibile, qualcosa che si poteva fare e cioè non è facile andare ad intervenire in un piano che anni fa dava certe potenzialità edificatorie e dava certi canoni di insediamento. Penso che col lavoro che è stato fatto dagli uffici nei mesi, per quanto riguarda la redazione della variante e la puntuale discussione delle osservazioni che sono state ben presentate durante la Commissione, si sia arrivati ad un punto, non ad un equilibrio, ma se non altro ad un compromesso positivo. Positivo perché? Perché si cerca di limitare l'insediamento non tanto in termini numerici, in termini di metri cubi o metri quadrati, ma in termini di mitigazione ambientale. Mi fa piacere che fra le cose che dice il Piano quel canale d'acqua che da nord scende verso sud non venga intubato ma venga lasciato aperto, con alberature. Credo faccia parte di quel contesto, ma soprattutto sia un modo per rivalutare e rispettare anche la natura. I disastri - per carità, non è il caso di quel luogo - dovuti all'intubamento di torrenti, fiumi e quant'altro, li vediamo tutti i giorni. Rispetta un ambiente e un quartiere che - l'ho detto anche in Commissione - ha un'elevata densità residenziale, probabilmente non aveva bisogno di quest'altro piano, ma non è colpa di nessuna delle persone che siedono su questi tavoli. E' stato fatto probabilmente in tempi diversi. Pertanto non c'è una mia critica, ma sicuramente quella zona non aveva bisogno di nuova edificabilità. Si potrebbe anche confidare nel fatto che in modo immediato l'edificabilità non ci sia, però sappiamo benissimo che una volta dati dei permessi non è che si possano togliere. Mi fa piacere avere appreso dall'Assessore che qualche proprietario terriero ha deciso di riconvertire parte del territorio in zona agricola, tutto sommato non fa mai male. Pertanto voterò positivo e voterò sì a questa variante e alle controdeduzioni, con però due puntualizzazioni. La prima: invito ancora una volta gli uffici, e qui mi riferisco sia all'ufficio urbanistica che lavori pubblici, a controllare bene i progetti esecutivi, perché adesso abbiamo messo delle belle cose sul piano, ma i progetti esecutivi sono un'altra cosa. Sappiamo benissimo, anzi forse conosco benissimo quali siano poi le tecniche che vengono utilizzate per cercare di ovviare a certe prescrizioni. Penso che sia importante invece che gli uffici facciano buona sorveglianza affinché si possa realizzare quanto di buono il Piano ha in sé, soprattutto che la progettazione sia una progettazione (è vero che è scritto nel testo della delibera, ma ci tengo a rimarcarlo) che dal punto di vista delle opere pubbliche, per quanto riguarda gli standard e per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, è prevista sull'assetto dell'intero comparto, non sull'assetto delle singole zone edificate, perché altrimenti rischieremmo magari fra qualche anno di dovere intervenire come pubblico e pertanto spendere denaro pubblico che non è cosa corretta in nessun piano di origine privata.

Altre due cose solo. Prego l'Amministrazione (vorrei sensibilizzare l'Amministrazione se ce ne fosse bisogno) di tenere presente che quel quartiere non ha ancora bisogno di costruzioni, ha bisogno di servizi. In quel quartiere vivono (non vorrei sparare cifre che non sono vere) intorno alle 7000 unità, lì ne andremo ad inserire altre 500 o 600, non so la previsione, 800, perché una parte viene stralciata dai 950; teniamo presente che lì servizi non ce ne sono, non ci sono servizi sportivi, non ci sono servizi sociali, non c'è nulla. Il quartiere - credo - più popoloso di Bassano ritengo meriti qualcosa in più. Magari nelle prossime pianificazioni si tenga presente anche questo.

Un'ultima cosa, l'ho detto anche in Commissione. Sempre tenendo conto della delicatezza dell'area, se ci fosse qualche proprietario disposto a diminuire l'indice di edificabilità a scapito di un accordo con il Comune, di qualsiasi tipo, monetario, non monetario, credo che nel giusto metodo debba essere accolto, perché questo garantirebbe ancora di più la possibilità, seppur facendo soffrire magari dal punto di vista economico e del tornaconto la parte comunale, renderebbe un beneficio all'area.

Un'ultima osservazione. Voterò a favore. Sono contento che questo piano sia arrivato al termine anche per quelle tante, probabilmente troppe persone che anni fa hanno investito del denaro su alcune promesse e che solo dopo tanti anni trovano risposta. Le risposte ritengo debbano essere forse un po' veloci, magari meno promettenti, ma sicuramente più veloci per il privato.

### **CONSIGLIERE MONEGATO STEFANO - IMPEGNO PER BASSANO**

Stiamo parlando di creare il 23° quartiere di Bassano e neanche il più piccolo. Non dipende da questa Amministrazione, ma dal passato, per carità, però è il 23° quartiere. San Vito è già il quartiere più popoloso della città, questo penso che diventerà più importante di Mussolente, probabilmente, un Comune limitrofo a noi. Sono un po' preoccupato per l'impatto che avrà nella viabilità, nelle scuole, nelle fognature. Ci sono delle strade che soprattutto a nord e a sud che non possono ricevere un grande afflusso di traffico. Sicuramente l'azione fatta una decina d'anni fa, 10 - 15 anni fa, è stata importante da parte dell'Amministrazione, che ha ridotto notevolmente, rinunciando anche all'Erp, la possibilità di insediare un numero ancora maggiore di abitanti. Sarebbe stato devastante per la zona. Quella è stata un'azione secondo me lungimirante. E' chiaro che abbiamo un po' le mani legate, bisogna dare anche delle risposte, come ha detto Zonta, però personalmente sono molto preoccupato e vorrei portare l'attenzione dell'Amministrazione che la zona di San Vito necessiterebbe di una zona di rispetto per gli anziani, perché manca l'aggregazione, se togliamo il centro degli Alpini non c'è granché. Una zona sportiva manca completamente. Fate un pensiero sulla Caserma Fincato, perché da un sondaggio fatto dal Consiglio di quartiere, che è stato assolutamente snobbato dalla precedente Amministrazione e spero che non farete gli stessi errori, c'era forte l'esigenza da parte della popolazione, dei giovani e degli anziani, di un centro sociale per gli anziani, un punto di ritrovo e un impianto sportivo, una palestra, qualcosa del genere che possa essere usufruita dalla parte nord di Bassano. Penso anche alla zona di San Marco e alla zona di Campese, che sono assolutamente sprovviste. Un quartiere che arriverà

probabilmente vicino ai 7000 abitanti, credo avrebbe la dignità di potere aspirare ad un'opera del genere. Ci sono poche aree, si potrebbe trovare una soluzione anche con i privati. La mia è una preoccupazione che c'era e rimane.

#### **CONSIGLIERE SCOTTON MARIANO - FORZA ITALIA**

Purtroppo il piano è già stato approvato. L'ho già detto anche in Commissione, voglio mettere a verbale come cittadino bassanese questo. Ho apprezzato il lavoro nel tentativo di edulcorare un po' la progettazione, quindi per me è stata fatta una cosa interessante e positiva. Però non posso non fare mettere a verbale questo, che essendo una zona ad alta vocazione agricola (vedi sistema a rogge, storico ed esistente, come evidenziato dal dottor Cortese in Commissione), tenuto conto dell'alta densità abitativa in quella zona, della situazione economica e finanziaria del nostro paese, cui non sfugge Bassano, e tenuto conto dell'invenduto e inabitato a Bassano, sono dell'idea di riqualificare l'intera zona come terreno ad alta vocazione agricola. Inoltre le problematiche di viabilità, come da piano di mobilità sostenibile, non sono state sufficientemente considerate, soprattutto per quanto riguarda il passaggio est - ovest nella zona a nord e a sud di tutto il territorio.

Un'altra cosa che mi preme sottolineare e di far sì che quella zona, non solamente questa lottizzazione, ma in tutta la zona lì concentrata, venga fatto un piano di servizi sociali, per i bambini, per gli anziani, in modo tale che quella zona diventi un po' più vivibile.

#### **CONSIGLIERA CONTE ANNAMARIA - MOVIMENTO 5 STELLE**

Condivido le osservazioni di chi mi ha preceduto in termini di impatto sulla viabilità nel quartiere, in termini di impatto dei possibili, potenziali nuovi utenti fruitori del quartiere. Pur ringraziando l'Amministrazione per quello che è stato fatto per ridurre il coefficiente abitativo e pertanto ridurre l'impatto stesso che può avere questa nuova massa di cittadini in quella zona, vista la situazione a livello di servizi pubblici, mi preoccupa anche la possibilità che vengano inserite nuove strutture commerciali. L'Assessore in Commissione da questo punto di vista mi ha rassicurato, mi ha detto che vista la situazione economica non è pensabile che verranno fatti, ma nel momento in cui è previsto, presto o tardi verranno attuati. Avere previsto attività commerciali che possono arrivare a 1500 mq. in quella zona, dove già ci sono due supermercati che sono aperti, l'Aliper e il Lidl, tanto per fare i nomi, e gravitando tutti su quella zona, avere previsto che si possano aprire attività commerciali secondo me vuol dire aprire la strada a costruire cattedrali nel deserto. E' vero che in questo momento non c'è mercato, però si apre la possibilità di costruire. L'Italia non è un paese in cui le cattedrali nel deserto non sono state fatte, purtroppo. Una volta che è stata aperta la possibilità.... ne abbiamo tantissime, il sud ne è testimone, ma anche qui, molti capannoni costruiti nella speranza di venderli, molte strutture costruite nella speranza di poterle collocare e poi rimaste lì. Quindi consumo di territorio.

Come Movimento 5 Stelle comprendiamo che non è il momento per esprimere la contrarietà al piano. Ci asteniamo comunque. Faccio già la dichiarazione di voto, siamo astenuti per queste motivazioni, ci preoccupa l'impatto che tutto questo può avere su una zona che è già problematica di suo.

#### **CONSIGLIERA FINCO MARIA FEDERICA - IMPEGNO PER BASSANO**

Trovo un po' incoerente andare a pretendere di valorizzare soprattutto le aree dismesse, e questo si è sempre sentito anche in campagna elettorale, non consentire nuove edificazioni e poi invece spacchettare un progetto che vede un insediamento così massiccio. Penso che altri piani già approvati siano stati stoppati. Per coerenza dovrebbe essere stato valutato anche di stoppare questo, perché chi andrà a vivere, ad abitare, con tante abitazioni così vuote? Sono state valutazioni che ho sentito già per il passato proprio da chi oggi invece propone questo nuovo grosso insediamento. Rimango un po' perplessa.

#### **CONSIGLIERE REGINATO GIOVANNI - PARTITO DEMOCRATICO**

Dico qualcosa molto brevemente, anche in commento a quanto ho sentito dai colleghi che hanno parlato finora.

Prima di questo, una semplice premessa. C'è un recupero di territorio agricolo che non è irrilevante in tutta questa operazione e questo va a tutto vantaggio di quello che è stato detto in campagna elettorale riguardo al risparmio di territorio agricolo e al non consumo di suolo. Ad ogni modo, i passaggi che ora andiamo a fare in Consiglio comunale riguardo a questo argomento sono stati già fatti questa primavera, con l'ultimo mandato amministrativo. Adesso discutiamo solo delle osservazioni e delle controdeduzioni. Tante considerazioni, che vanno anche bene, sono da considerare, ma sono considerazioni che sono state fatte già prima su molti aspetti.

Condivido molto dell'intervento che ha fatto il Consigliere Zonta, mi pare che sia un intervento propositivo e costruttivo, mi trova d'accordo su molte cose che ha detto e soprattutto sul fatto che con l'operazione in corso si va a rispettare l'ambiente per quanto riguarda la zona della Roggia Cornara. Quella è stata tenuta in considerazione piuttosto rilevante e questo è un aspetto che dobbiamo sottolineare.

La questione della viabilità: certo che è un problema importante in un quartiere così popoloso, sappiamo bene che è un quartiere molto denso e già abitato, ma con questa nuova edificazione, ancorché si sviluppi tutta, perché non sappiamo quanto di questo andrà effettivamente realizzato e in quanto tempo, perché può darsi che, vista la situazioni di crisi in cui ci troviamo, il progredire con le opere in programma sia

piuttosto lento.... però il passaggio che stiamo per fare concede diritti che poi sono in essere. Concordo sul fatto che se qualcuno vuole ridurre l'indice di edificabilità sia mantenuto, se è possibile, certo, direi che è una via percorribile.

I servizi sportivi: qualcosa già c'è a San Vito di servizi sportivi, però il meglio si può sempre cercare di realizzare anche in questo.

Sui servizi per gli anziani accogliamo le indicazioni e i consigli, sono da tenere in considerazione.

Teniamo conto anche che è un piano molto datato e che molti proprietari hanno pagato l'Imu per molto tempo. Adesso finalmente, per tutta una serie di motivazioni che abbiamo già detto, si arriva alla conclusione, ma purtroppo hanno pagato una somma piuttosto alta negli anni. Ora finalmente si dà una risposta.

Per quanto riguarda le osservazioni, possiamo approvare le controdeduzioni che sono state esposte in Commissione e nella documentazione allegata. Per cui penso che possiamo non avere alcun dubbio nel dare un voto favorevole a questa delibera.

### **CONSIGLIERE BERNARDI BRUNO - PIU' BASSANO**

E' chiaro che questo ci dà modo di intervenire su un tema, perché in verità l'oggetto - e cercherò di essere bravo, puntuale e breve - di questo punto all'ordine del giorno sono le controdeduzioni alle osservazioni. Questo punto è stato molto discusso, mi sembra, a febbraio, noi allora votammo decisamente contro questa decisione, il nostro gruppo si schierò in maniera molto forte contrario a questa decisione, perché comprometteva o andava verso una situazione di utilizzo del territorio su cui non vedevamo un grande senso. C'è anche un altro discorso, che secondo me è l'unico punto positivo, che questa decisione ha portato anche un po' di giustizia, perché nel frattempo i furbetti che probabilmente avevano dei Santi in paradiso sono riusciti comunque a togliere delle parti dal Piano negli anni precedenti e a costruire. Ci opponemmo allora. Oggi parliamo delle osservazioni e quindi valuteremo in fase di voto cosa fare. Quello che volevo sottolineare è l'importanza di avere una attenzione al territorio. E' molto importante quello che abbiamo detto prima, chi riduce, chi rinuncia a capacità edificatoria deve essere in qualche modo valorizzato. Speriamo che qualcuno ci rinunci in tutto e quindi qui il Comune dovrebbe, con gli uffici, con gli Assessori, con il Sindaco, con i Consiglieri, trovare i modi migliori per favorire una valorizzazione del fatto che si rinunci a costruire su territori edificabili e quindi che in qualche modo Bassano possa riconoscere un valore a chi rinuncia a sua volta ad un valore ipotetico. Ho sentito dire che è perché c'è crisi, ma forse ci siamo accorti che c'è un modello di sviluppo che ha portato alla crisi e tutto sommato bisogna intervenire sulle ragioni del modello di sviluppo, non solamente sulle conseguenze, non è che non si costruisca perché adesso c'è la crisi dell'edilizia. Forse è stato il modo di costruire che ha portato l'edilizia alla crisi. Forse una riflessione in questo senso la dobbiamo fare in Commissione, nei gruppi, proprio per riuscire in questi cinque anni a creare un nuovo modo di intendere e di gestire il nostro territorio. Penso che questo sia un po' lo spunto che ci viene oggi ridiscutendo di questo argomento. Non è che stiamo decidendo di costruire, questo l'abbiamo già deciso, noi allora votammo contrario, ma giunti a questo punto si può solo cercare, come ha detto giustamente in Commissione e ha ribadito stasera Andrea Zonta, di farlo nel miglior modo possibile e consumando meno terreno possibile. Teniamo presente che è vero che sono previste 900 persone potenziali, ma attualmente credo parta solo, stranamente dico io, la parte commerciale.

### **CONSIGLIERE MARIN ROBERTO - IMPEGNO PER BASSANO**

A ruota del collega Bruno Bernardi, almeno per una parte c'è una sintonia sull'analisi e sul futuro delle questioni urbanistiche, e ci ritorno subito. Conosco in buona parte le vicende politiche e non legate a questo piano, all'area Cà Cornaro. Penso che se qualcuno ha letto, perché era agli atti anche la delibera del Consiglio comunale del 27 febbraio, si faccia un'idea, perché ci sono stati interventi sia della maggioranza che dell'allora opposizione che descrivono bene tutte le vicissitudini di quell'area. Onestamente in Commissione ho ascoltato in maniera attenta le spiegazioni, le osservazioni e le controdeduzioni che ho potuto leggere questa mattina, ed effettivamente porto con me tutta una serie di dubbi che a suo tempo, o meglio nel febbraio scorso, mi hanno portato a votare contro, anche perché mi ricordo cosa è successo in febbraio, in una settimana ci è stato portato il piano e si è arrivati in Consiglio, 50 pagine di relazione etc., un piano che da 30 anni girava. Per carità, ad un certo punto bisogna anche risolverlo, però le proporzioni di quel piano meritavano sicuramente non una settimana tra Commissione e Consiglio. E' inutile piangere sul latte versato, però anche lì ci sarebbe da discutere. So che nelle precedenti Amministrazioni, e non guardo chi era, è stato fatto un lavoro di riduzione delle cubature importante, l'ha ricordato il collega Monegato. Preciso anche, ad onore del vero, perché vedo che in qualche passaggio qualcuno mescola, che il discorso di ritornare ad area agricola è stata una scelta del privato, non è stata una vittoria dell'Amministrazione.

Non riesco a ricordare, ma c'è una pubblicità in Tv.... non guardo mai la Tv, ma ricordo questo passaggio dove si vede una famiglia in un appartamento ipertecnologico, poi scendono e vanno con la macchina a carbone o una cosa del genere. Io questa sera ho questa sensazione, cioè abbiamo ben chiari tutti quanti, sia maggioranza che opposizione, che il mondo rispetto a 30 anni fa.... questa è una delibera di Consiglio comunale degli anni '70, '80, non certo del 2014. Siamo fuori tempo, questo è vero, e si collegano un po' agli interventi alcune letture che ha fatto il collega Bruno Bernardi maestro, perché una volta una famiglia

che aveva un'area edificabile era un plus rispetto ad avere un conto corrente in banca. Adesso avere un'area edificabile è un debito verso l'ufficio tributi del Comune di Bassano del Grappa. Siamo d'accordo su questo. Quindi il mondo dal punto di vista del mercato immobiliare è cambiato. E' cambiata anche l'impostazione, anche la lettura del nostro tessuto urbanistico, una volta pensato per 75.000 abitanti, ma da tempo siamo fermi a 43 e temo che andremo anche a ritroso. Quando sento parlare di recupero di aree dismesse, di recuperare l'esistente etc., sono completamente d'accordo, mi sto documentando, ascolto sempre con molta attenzione questo e leggo, perché non è mia materia, però si scontra col problema della grave crisi che ha questo mercato, della grave crisi che ha il tessuto economico delle nostre famiglie e delle nostre imprese. Dove, come e quando potremmo recuperare l'attuale costruito? E in che maniera? Con i fondi del Comune forse? Mi sembra strano.

Per tutti questi motivi già allora espressi un voto negativo. Questa sera non si può esprimere un voto negativo perché stiamo solo commentando le controdeduzioni alle osservazioni al piano e sarebbe un controsenso da un punto di vista della deliberazione. Devo dire però che molto probabilmente dobbiamo iniziare anche qui, come si diceva prima dell'Art. 6, a fare dei ragionamenti che siano concreti. Dobbiamo scendere dalla macchina a carbone e pensare che molto probabilmente dobbiamo utilizzare altri mezzi. Sono scelte fuori tempo massimo.

Una sola precisazione rispetto alle controdeduzioni. Ho visto e mi era sfuggito in Commissione, ma la materia è ostica, particolarmente ostica, ho visto che è stata accettata l'osservazione in cui si chiede di portare l'altezza dai 7,50 ai 10,50 per il Pua n. 80, quindi un incremento. Mi chiedo cosa faranno gli altri Pua di questa area ex Cà Cornaro, da questo punto di vista.

### **CONSIGLIERE DARIO BERNARDI - PORTIAMO BASSANO AL CENTRO**

Diamo a Cesare quel che è di Cesare e questa sera Cesare è l'Assessore Mauro Beraldin ed è giusto dire che se non c'era l'Assessore Beraldin che un anno fa giusto prendeva per le corna questa questione e con un'azione di o la va o la spacca la portava in febbraio in Consiglio comunale, questa sera non saremmo qui. L'ex collega - noto in città per forti battaglie contro la cementificazione - in questo caso, come ho detto l'altra sera in Commissione, ha adottato il criterio della giustizia. Questa sera ripetiamo, se votiamo a favore, un voto giusto su questa faccenda, perché per chi conosce la storia, ma per chi conosce anche i principi dell'urbanistica, riassunti nell'introduzione puntuale dell'Assessora questa sera, non possiamo non ammettere questo. Sono anche testimone oculare, ho vissuto tutto questo percorso in quest'aula e in quest'aula ho visto quattro Sindaci di quattro orientamenti politici diversi agire su questo ex piano casa comunale togliendo al privato polpa attorno all'osso e dicendo di volta in volta ad un privato sostenuto dai migliori avvocati del Foro Veneto: aspetta a costruire perché ti faccio costruire appena abbiano variato la cosa. Evidentemente nel frattempo qualche amico del quartierino, non del quartiere di San Vito, ma del quartierino in senso ironico, è uscito dal piano e ha fatto i propri interessi. Credo che invece l'azione dell'Amministrazione Cimatti, attraverso l'Assessore Beraldin, sia stata un'azione giusta che ha riequilibrato la cosa. A febbraio scorso e questa sera non abbiamo deciso di trasformare un'area agricola in un'area edificabile. Dal 1992 questo Comune ogni anno ha ricevuto decine e decine di migliaia di euro nelle proprie casse da dei privati che volevano costruire con indici di edificazione ben più alti di adesso, con o senza Erp; ora li abbiamo portati a tre piani, qualcuno vorrà farsi la villetta in quella zona. Penso che questa sia un'azione di giustizia. C'è, certo, la preoccupazione teorica, che appartiene giustamente all'urbanistica, delle 700 - 800 persone, sappiamo poi che la pratica per fortuna è ben diversa. Quindi con animo sereno anche questa sera, con un altro Sindaco, rivoto per questa questione e so di fare una cosa giusta.

### **SINDACO POLETTI RICCARDO**

Solo per sottolineare che riaffermo, consolido e insisto sul principio dello stop al consumo di suolo agricolo, ma come ben diceva il Consigliere Bernardi poc'anzi, non siamo di fronte a suolo agricolo, anzi se faccio la contabilità di agricolo - edificabile, questa sera approviamo non soltanto un'immutabilità sull'agricolo, ma anzi lo aumentiamo, perché in quell'area altri amministratori in tempi diversi, forse con un po' di miopia, ma senz'altro anche con prospettive di crescita della città completamente diverse, hanno assegnato un'ampia edificabilità. Edificabilità pagata nel corso degli anni, di decenni, molto salata e sappiamo bene che un conto sono i desideri (anche a me piacerebbe che quell'area fosse restituita ad un'identità e ad una destinazione agricola), un conto è la realtà. Se oggi dicessimo d'emblée che quell'area torna agricola, come minimo, ma non basterebbe, dovremmo restituire tutte le somme che quei cittadini nel corso degli anni hanno pagato come Ici, Imu e Tasi, con gli interessi, come minimo, ma probabilmente non basterebbe. Il Giudice ci darebbe torto e direbbe no, quei diritti di edificazione rimangono.

Con questo stralcio riduciamo gli indici ulteriormente, ma soprattutto una parte di quell'area ridiventerà agricola, è vero, Consigliere Marin, probabilmente per esigenze del privato che, non avendo prospettive di edificare a breve, è stanco, non ce la fa più a pagare i tributi. Sono sicuro che prossimamente, e non ci metteremo molti altri mesi, altri frammenti consistenti di quell'area torneranno ad essere agricoli, perché sappiamo, le voci circolano e lì quelli che vogliono andare ad edificare non sono poi tanti.

Inoltre facciamo anche, come è stato detto, un atto di giustizia nei confronti di persone che da anni hanno dei diritti che si vedono negati e già i tempi che sono trascorsi dall'adozione dello scorso febbraio

all'approvazione di oggi, che siamo a novembre, sono stati eccessivamente lunghi. Mi auguro che per il futuro anche in altre situazioni si possa andare a ridurre l'edificabilità prevista nel passato. Sappiamo anche, tra le altre cose, che molte richieste questa Amministrazione le sta anche rifiutando, perché credo che sia giusto dare risposte certe e veloci e a molte questioni che sono andate avanti per anni e rischiavano di andare avanti per altri anni, stiamo dando delle risposte, in certi casi affermative, in certi casi negative, ma stiamo dando delle risposte.

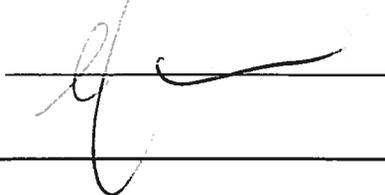
**Con voti favorevoli n. 17**, espressi dai n. 17 Consiglieri votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'art. 71 del vigente regolamento del Consiglio Comunale, su n. 25 Consiglieri presenti, essendosi astenuti n. 8 Consiglieri (Bernardi Bruno, Bizzotto Tamara, Conte Annamaria, Finco Maria Federica, Marin Roberto, Monegato Stefano, Savona Alessio, Scotton Mariano, Zonta Andrea);

### **DELIBERA**

- 1) di **concordare** con le proposte di controdeduzione formulate dall'Area V° Urbanistica e contenute nell'**Allegato n. 2** alla presente deliberazione;
- 2) di **approvare**, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, la Variante al Piano degli Interventi denominata "*Area di espansione residenziale di Ca' Cornaro*", composta dai seguenti elaborati:
  - "*Fascicolo unico degli elaborati di Analisi e di Variante*";
- 3) di **depositare** la Variante al Piano degli Interventi approvata presso la sede comunale (Area V° Urbanistica, Piazza Castello degli Ezzelini n.11);
- 5) di **dare atto** che l'Area Urbanistica provvederà all'adeguamento delle tavole di Piano e dei documenti connessi al Piano degli Interventi vigente;
- 6) di **dichiarare** la presente deliberazione con voti favorevoli n. 17, espressi dai n. 17\_ Consiglieri votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'art. 71 del vigente regolamento del Consiglio Comunale, su n. 25 Consiglieri presenti, essendosi astenuti n. 8 Consiglieri (Bernardi Bruno, Bizzotto Tamara, Conte Annamaria, Finco Maria Federica, Marin Roberto, Monegato Stefano, Savona Alessio, Scotton Mariano, Zonta Andrea), immediatamente esecutiva, efficace ed eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

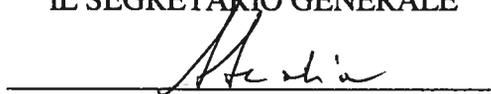
Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a horizontal line and a long, sweeping flourish extending to the right.

IL SEGRETARIO GENERALE



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Chia', written in a cursive style above a horizontal line.

---

Allegato di N. 8 FACCIA TE

a deliberazione  
in Prosciutto

C.K. N. 92

del 6/11/2014

in Consiglio Comunale



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA



## PIANO REGOLATORE COMUNALE - P.R.C.

### PIANO DEGLI INTERVENTI

**PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE  
OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.I.  
“AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DI CA’ CORNARO”**  
(adottata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del  
27/02/2014)



Approvato con deliberazione  
del Consiglio Comunale  
N. 92 in data 6/11/2014

## ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE

<b>N.</b>	<b>DITTA</b>	<b>PROT.</b>	<b>DATA</b>
1	B&C S.r.l.	2014/31265	08/05/2014
2	Scotton Tarcisio	2014/35003	23/05/2014
3	Bortignon Giuseppe – Bortignon Renato – Bortignon Roberta	2014/35112	23/05/2014
4	Bontorin Domenico – Campana Matteo – Zonta Michela – Zurlo Fabiana	2014/35500	26/05/2014
5	Andolfato Roberto	2014/35817	27/05/2014

## PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

N° progressivo	Protocollo	Data	Nome
1	2014/31265	08/05/2014	B&C S.r.l.

### OSSERVAZIONE n. 1 – B&C S.r.l.

#### Contenuto sintetico dell'osservazione:

Si chiede che venga variata a 10,50 ml l'altezza massima anche nel PUA 80, interno dell'ambito di Variante, come previsto dai parametri urbanistici della Normativa della Variante adottata.

#### Proposta di controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione ripristinando per le aree interessate dalla Variante la possibilità di edificazioni con altezza massima di 10,50 ml, previo studio planivolumetrico, così come già previsto dal P.R.G. 1989 e dalla successiva variante "Ca' Cornaro" approvata con D.G.R. n. 458 in data 11/02/2005.

In accoglimento dell'osservazione, per omogeneità e completezza, si integrano sia l'"Estratto P.I.: Abaco dei parametri stereometrici – Vigente e Variante", che la Normativa (p.to "3 Modalità di attuazione", p.to "4 Destinazione di zona" e p.to "5 Parametri urbanistici") relativi alle Linee guida di progetto del "Fascicolo unico degli elaborati di analisi e di variante".

N° progressivo	Protocollo	Data	Nome
2	2014/35003	23/05/2014	Scotton Tarcisio

## OSSERVAZIONE n. 2 – Scotton Tarcisio

### Contenuto sintetico dell'osservazione:

Si chiede:

- 1) che venga conservato il volume edificatorio dell'area adibita a verde pubblico del "Comparto 2" (mappale 1553);
- 2) che le connessioni ciclo-pedonali previste a nord e a sud del PUA n. 79, nella "Planimetria generale – Linee guida indicative", conservino solo tale funzione senza transito veicolare da e verso il piano di espansione Ca' Cornaro;
- 3) che *"urbanizzazioni affrettate e conseguenti inutilizzi e abbandoni non vadano a compromettere un'area (...) curata sotto il profilo ambientale nel contesto delle coltivazioni agricole che vi si effettuano"*;
- 4) che sia possibile procedere, all'interno degli attuali comparti previsti dalla Variante in oggetto, con ulteriori più piccoli comparti e/o stralci funzionali.

### Proposta di controdeduzione:

- p.to 1) Si ritiene di accogliere l'osservazione e di correggere, nell'elaborato "Planimetria generale – Linee guida indicative", la perimetrazione del "Comparto 2 - Centro", includendo anche l'area a verde pubblico, impropriamente esclusa per problemi tecnici di stesura grafica delle perimetrazioni.
- p.to 2) Si ritiene di accogliere l'osservazione, tuttavia evidenziando comunque il carattere orientativo della "Planimetria generale – Linee guida indicative", integrando la stessa come segue *"divieto di connessione carrabile con le aree di espansione"*, con nuova simbologia aggiunta in legenda.
- p.to 3) Si da' atto di quanto affermato.
- p.to 4) Quanto richiesto è già contemplato nella "Normativa" adottata con la presente variante, al p.to "3. Modalità di attuazione", secondo capoverso.

N° progressivo	Protocollo	Data	Nome
3	2014/35112	23/05/2014	Bortignon Giuseppe, Bortignon Renato, Bortignon Roberta

### **OSSERVAZIONE n. 3 – Bortignon Giuseppe, Bortignon Renato, Bortignon Roberta**

#### **Contenuto sintetico dell'osservazione:**

- Si chiede, all'interno dell'elaborato grafico "Planimetria generale – Linee guida indicative", di escludere dal perimetro del PUA 10 l'intero mappale n. 912, includendo nella vigente area Residenziale (R-233) anche la porzione a nord attualmente adibita ad orto e giardino pertinenziale all'abitazione esistente, come già previsto nella variante "Ca' Cornaro" approvata con D.G.R. n. 458 in data 11/02/2005, che aveva tenuto conto dei confini catastali.
- Inoltre, vista l'esclusione dal PUA 10 del mappale n. 398 e della porzione sud del mappale n. 910 (già prevista dal Piano degli Interventi vigente), si chiede che tali aree, utilizzate per l'accesso al garage interrato dell'abitazione e all'orto/giardino di pertinenza, rimangano di servizio esclusivo delle abitazioni esistenti, trattandosi di aree di passaggio di ridotte dimensioni e adiacenti agli edifici.

#### **Proposta di controdeduzione:**

- Si ritiene di accogliere l'osservazione, quale correzione di errore di trasposizione nel Piano degli Interventi vigente di quanto previsto dalla variante "Ca' Cornaro" approvata con D.G.R. n. 458 in data 11/02/2005.
- Per quanto riguarda l'utilizzo a scopo viario degli accessi esistenti, la richiesta risulta accoglibile nei termini già espressi nella precedente osservazione, al p.to 2), prevedendo il divieto di connessione carrabile con le aree di espansione.

N° progressivo	Protocollo	Data	Nome
4	2014/35500	26/05/2014	Bontorin Domenico, Campana Matteo, Zonta Michela, Zurlo Fabiana

**OSSERVAZIONE n. 4 – Bontorin Domenico, Campana Matteo, Zonta Michela, Zurlo Fabiana**

**Contenuto sintetico dell'osservazione:**

Si chiede:

- 1) di sostituire la voce “*ampi marciapiedi*” con “*idonei marciapiedi*”, all'interno della “Normativa”, paragrafo “2. Obiettivi della pianificazione urbanistica attuativa”, p.to “obiettivo 2”;
- 2) di modificare il primo p.to dell’“obiettivo n. 3”, all'interno della “Normativa”, paragrafo “2. Obiettivi della pianificazione urbanistica attuativa”, in tal modo: “*valorizzare le risorse ambientali attuando il sistema ecorelazionale e del verde pubblico indicativamente come riportato nella tavola delle Linee Guida Indicative di Progetto*”;
- 3) di sostituire “*quattro Comparti attuativi*” con “*tre Comparti attuativi*”, all'interno della “Normativa”, paragrafo “3. Modalità di attuazione”;
- 4) di correggere all'interno della “Normativa”, paragrafo “3. Modalità di attuazione”, p.to 3 e p.to 4 la ripetizione della voce “*e alla rete ciclo-pedonale*”;
- 5) di stralciare all'interno della “Normativa”, paragrafo “5. Parametri urbanistici” tutto il secondo capoverso, a seguito dello stralcio dell’“obiettivo 6” del paragrafo 2 accolto con Emendamento in fase di adozione della Variante;
- 6) che:
  - a) *In via prioritaria venga azzerato il contributo a carico delle ditte lottizzanti previste dalla D.C.C. n. 75 del 14.07.2003, oppure in subordine venga ridotta in proporzione togliendo il contributo di opere previste e non strettamente pertinenti all'area come citato al punto b) che precede (si veda p.to 6 dell'osservazione per esteso, nds) e venga contemporaneamente eliminato l'aggiornamento ISTAT fin dalla data del 2003.*
  - b) *In secondo luogo genericamente che i valori di calcolo dell'IMU distinguano le aree effettivamente edificabili da quelle che abbisognano di PUA, riservando a queste ultime un valore prossimo a quello delle zone agricole. Si eviterebbe in questo modo un eccessivo accanimento su aree che come nel caso specifico sono 'bloccate' o con prospettiva di realizzo lontana.”;*
- 7) MODIFICA AMBITO:
  - (All. B): si richiama il contenuto dell'osservazione n. 3;
  - (All. C): si chiede, all'interno dell'elaborato grafico “Planimetria generale – Linee guida indicative”, di correggere la delimitazione dell'ambito del PUA n. 10 al confine con la zona residenziale R-233, in adeguamento ai confini catastali (mappale n. 571 pertinenziale all'abitazione esistente).

**Proposta di controdeduzione:**

- p.to 1) Si accoglie.
- p.to 2) Si accoglie, pertanto il primo punto dell’“obiettivo n. 3” del paragrafo “2. Obiettivi della pianificazione urbanistica attuativa” viene modificato in tal modo: “*valorizzare le risorse ambientali attuando il sistema ecorelazionale e del verde pubblico come riportato schematicamente nella tavola delle Linee Guida Indicative di Progetto*”.

- p.to 3) Si accoglie, in quanto correzione di errore.
- p.to 4) Si accoglie stralciando al p.to 3 la ripetizione relativa alla dizione “*e alla rete ciclo-pedonale*” (la numerazione resta la stessa).
- p.to 5) Si accoglie stralciando l'intero capoverso del p.to “5. Parametri Urbanistici” della “Normativa” adottata (da “*Parametri (...)*” a “*(...) obbligatoria*”).
- p.to 6) Non si accoglie in quanto tematica estranea al contenuto della variante adottata che non riguarda l'IMU e non può incidere sulla modifica di una disposizione (contributo a copertura del costo di opere esterne) già applicata nei primi comparti attuati e in fase di attuazione; non trova giustificazione la richiesta di eliminare opere non strettamente pertinenti in quanto opere previste e valute in sede di precedente variante urbanistica approvata dalla Regione Veneto; non appare motivata la richiesta di non applicare l'aggiornamento Istat.
- p.to 7) “Modifica Ambito”:
- (All. B): Si accoglie e si richiama la controdeduzione all'osservazione n. 3;
  - (All. C): Si accoglie l'osservazione in quanto correzione della perimetrazione di piano attuativo in adeguamento alla cartografia catastale.

<b>N° progressivo</b>	<b>Protocollo</b>	<b>Data</b>	<b>Nome</b>
5	2014/35817	27/05/2014	Andolfato Roberto

#### **OSSERVAZIONE n. 5 – Andolfato Roberto**

##### **Contenuto sintetico dell'osservazione:**

Si osserva che nel “Fascicolo unico degli elaborati di analisi e di variante” nell’“Elaborato Stato di fatto – Estratto catastale - proprietà” i mappali n. 1228 e n. 892 sono in proprietà condivisa tra Gazzola Giuliano, Andolfato Roberto e Smaniotto Carla.

##### **Proposta di controdeduzione:**

Si accoglie l'osservazione, in quanto correzione di errore.

Si evidenzia che lo stesso errore riguarda anche altri mappali coinvolti e che a seguito dell'adozione della Variante, in fase di trasmissione comunicazione della stessa ai proprietari delle aree interessate, è stata fatto un nuovo aggiornamento dei dati relativi alle proprietà delle aree medesime.

Con l'approvazione della presente variante viene quindi modificato il “Fascicolo unico degli elaborati di analisi e di variante” con la correzione delle due pagine di Analisi relative allo “Stato di fatto: Estratto catastale – proprietà” (una relativa all'elenco proprietari, l'altra all'estratto cartografico).

*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero \_1\_ allegati per complessive numero \_19\_ facciate, conforme all'originale di documento formato dal Comune di Bassano del Grappa su supporto analogico, ai sensi dell'articolo 23 - ter del Decreto legislativo n. 82/2005.*

*Bassano del Grappa, 25 novembre 2014*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Federica Peron*